



Aktenzeichen: 612/Zi

Datum:

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

**Zustimmung zu einem städtebaulichen Konzept in der Leininger Straße 12 und 14 in Eppstein**

**hier: Zustimmung gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zu dem städtebaulichen Konzept und Antrag auf Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Leininger Straße 12 und 14 in Eppstein**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Das städtebauliche Konzept vom 06.12.2018 für das Grundstück „Leininger Straße 12 und 14 in Eppstein“ (siehe Anlage 1) wird beschlossen.
2. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters abweichend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Eppstein, Hintergasse" auf dem Flurstück 52 wird hiermit zugestimmt.
3. Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich einer Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich anstelle einer Nebennutzung abweichend von Punkt 2.4 des Bebauungsplans "Eppstein, Hintergasse" auf dem Flurstück 52 wird hiermit zugestimmt.
4. Den baulichen Maßnahmen in der „Leininger Straße 12 und 14 in Eppstein“ (siehe Anlage 1) auf den Flurstücken 50 und 51 wird gem. § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

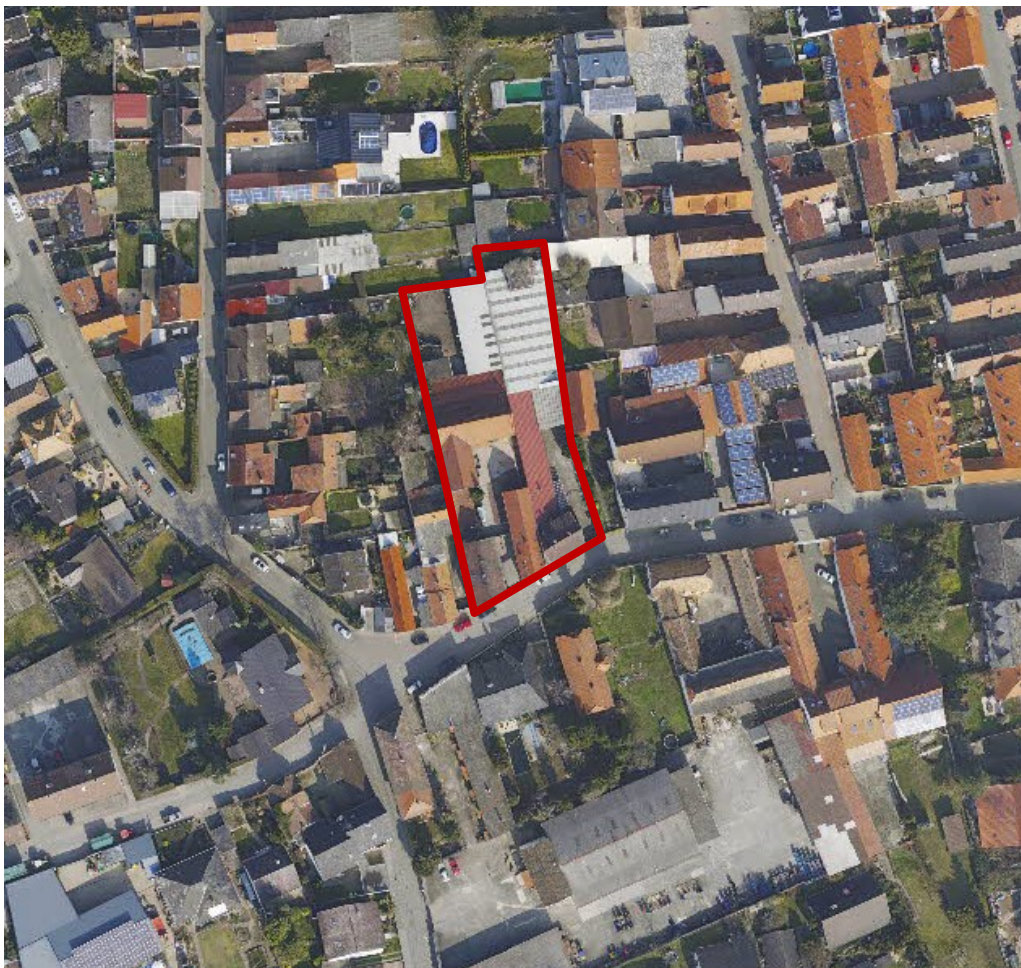
## **Begründung:**

### **1. Städtebauliche Entwicklung**

In der Ortslage Eppstein beabsichtigt ein privater Bauherr seine Grundstücke städtebaulich zu entwickeln. Es ist die Errichtung von fünf Wohneinheiten im Innenbereich des Ortsteils geplant.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,26 ha und liegt nördlich der Leininger Straße. Folgende Flurstücke sind von der Entwicklung betroffen:

Flst.-Nr. 50; 51; 52; 68.



**Abb. 1** Luftbild des Entwicklungsgebiets o. M.

■ Umgrenzung des Entwicklungsgebiets

### **2. Bestand auf den Flächen**

Derzeit befinden sich zwei Wohngebäude sowie sechs Nebengebäude wie Scheunen und Stallungen auf den Flurstücken, bis auf drei Scheunen im nördlichen Grundstücksbereich ist geplant den Bestand sofort abzureißen.

### **3. Beschreibung des Konzepts**

Das Konzept sieht eine Grenzbebauung im gesamten westlichen Grundstücksbereich vor. Angrenzend der Leininger Straße auf dem westlichen Grundstücksbereich sollen drei Garagen sowie eine Müllsammelanlage errichtet werden. Nördlich dieser Müllsammelanlage und der Garagen soll ein Einzelhaus errichtet werden, welches die bestehende Fassade der Scheune des westlichen Nachbargrundstücks verdecken wird. Nördlich dieses Wohngebäudes sollen insgesamt fünf Garagen entstehen. Im östlichen Bereich ist eine offene Bebauung bezogen auf die Hautgebäude vorgesehen. Direkt an der Leininger Straße ist ein Doppelhaus und nordöstlich dieses Wohnhauses eine Doppelgarage als einzige Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze hin geplant. Weiter nördlich ist ein weiteres Doppelhaus vorgesehen sowie zwei parallel zum Haupthaus liegende Garagen.

Im Norden des Grundstücks bleibt die Stallung vorerst bestehen. Die sieben Garagenplätze, welche in dem Bereich dieser Stallungen geplant sind, sind bereits Bestandteil des vorliegenden Entwurfs, der Zeitpunkt der Realisierung ist jedoch derzeit nicht absehbar.

Zukünftig ist im nördlichen Grundstücksbereich zusätzlich die Errichtung weiterer Wohngebäude voraussichtlich in Form von Reihenhäusern oder einem Einzel- sowie einem Doppelhaus vorgesehen. Für diese Umsetzung muss allerdings zunächst Baurecht durch einen Bebauungsplan geschaffen werden und ist nicht Bestandteil des vorliegenden städtebaulichen Konzepts.

Die Wohngebäude sind mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss geplant. Als einheitliche Dachform ist das Satteldach vorgesehen, die Gebäudeausrichtung erfolgt dabei nach Süden, sodass eine maximale Versorgung mit Solarpanels erreicht werden kann.

Die Fassadenabwicklung entlang der Leininger Straße wird neu interpretiert, jedoch soll die derzeitige Silhouette der Gebäude und des Torbogens entlang der Leininger Straße weitestgehend aufrechterhalten werden. Die neue Silhouette der Straßensicht kann in Anlage 1 betrachtet werden.

Die HAUPTerschließung der Grundstücke erfolgt von der Leininger Straße durch eine private Stichstraße entlang der westlich errichteten Bauten. Die Stichstraße führt durch einen neu zu errichtenden Torbogen zwischen der Grenzbebauung im Westen und dem östlich gelegenem Doppelhaus mit jeweiligen Zufahrten zu den Garagen und Zuwegungen zu den Gebäuden. Dabei befindet sich die Müllsammelanlage direkt an der Leininger Straße, damit die Müllfahrzeuge nicht das Grundstück befahren müssen. An der südöstlichen Grenze, ebenfalls von der Leininger Straße ausgehend, ist eine weitere Zufahrt für die östliche Doppelgarage geplant.

Das städtebauliche Konzept kann der Anlage 1 entnommen werden.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Das Baugrundstück befindet sich teilweise im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der östliche Teilbereich des Baugrundstücks, welcher die Flurstücke 52 und 68 beinhaltet, wird von dem Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ erfasst. Somit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit durch diesen Bebauungsplan bestimmt.

Der westliche Teilbereich, der die Flurstücke 50 und 51 umfasst, liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

#### 4.1. Bebauung der Flurstücke 52 und 68

In den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans fallen das an der Leininger Straße angrenzende Doppelhaus (tlw.), die Doppelgarage nordöstlich des Doppelhauses, das rückwärtige Doppelhaus (tlw.) sowie die parallel zu dem rückwärtigen Doppelhaus verlaufenden Garagen (tlw.).

##### 4.1.1. Prüfung des Vorhabens entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans

In der südwestlichen Ecke des Flurstückes 52 setzt der Bebauungsplan an der Leininger Straße ein ca. 15 m tiefes und ca. 10 m breites Baufenster mit folgenden Parametern fest:

- Dorfgebiet
- offene Bauweise
- Einzelhaus
- maximal zwei Vollgeschosse
- maximale Grundflächenzahl von 0,4
- maximale Geschossflächenzahl von 0,8
- Satteldach
- Der Rest des Grundstücks ist nicht überbaubare Fläche.

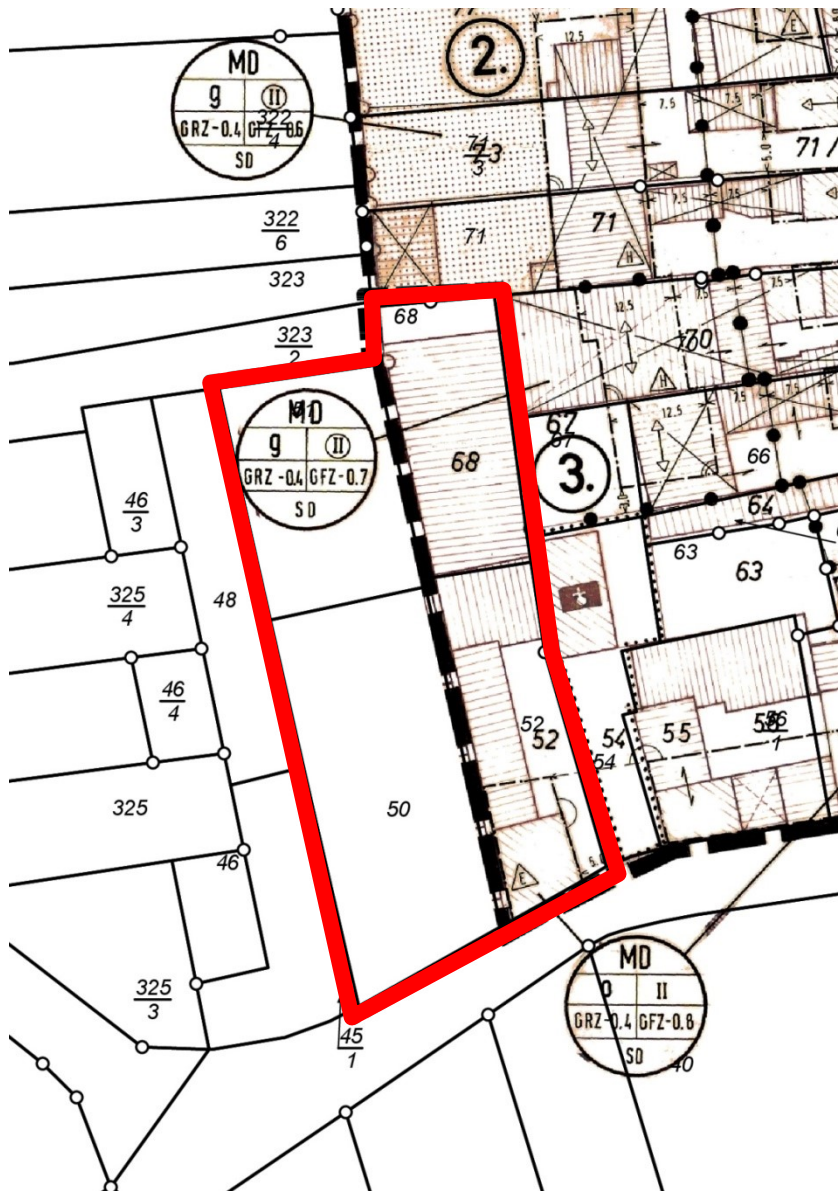


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ mit Abgrenzung des Plangebiets o. M. ■ Plangebiet

Die textliche Festsetzung Nr. 2.4 sieht vor, dass „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Baugebietes dienen, außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig sind mit der Einschränkung gemäß Ziffer 2.3“ (Ziffer 2.3 liegt außerhalb des Entwicklungsgebiets). Somit entsprechen alle geplanten Garagen dem Bebauungsplan und sind zulässig.

Der städtebauliche Entwurf entspricht auf dem Flurstück 52 in seiner Gesamtheit dennoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse“.

Das Wohngebäude angrenzend an der Leininger Straße weicht bzgl. der Abstandsflächen um ca. 80 cm von dem Baufenster der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Somit entspricht der Abstand anstatt der vom Bebauungsplan vorgegeben 5 m lediglich 4,20 m zum östlichen Nachbargrundstück. Diese 4,20 m



entsprechen dem derzeitigen Bestand, welcher von dem Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ überplant wurde, daher können Konflikte bzgl. nachbarlicher Interessen ausgeschlossen werden. Weiterhin stellt das Vorhaben kein Einzelhaus dar, wie in den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt, sondern ein Doppelhaus. Die Grundzüge der Planung sind durch eine Befreiung dieser Festsetzung (Einzelhaus) nicht betroffen, auch die nachbarlichen Interessen sind nicht gefährdet, somit ist die Befreiung städtebaulich vertretbar. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse“ werden von dem südlichen Doppelhaus eingehalten.

Das rückwärtige Doppelhaus liegt außerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche. Im rückwärtigen Bereich sind laut Punkt 2.4 lediglich „untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Baugebiets dienen“, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bestand im rückwärtigen Grundstücksbereich weist bereits Grenzbebauung und Nebengebäude auf. Das nördliche Doppelhaus wird überwiegend auf den derzeit überbauten Flächen der Nebengebäude entstehen. Nachbarliche Interessen werden durch das nördliche Doppelhaus nicht berührt, da die Abstandsfläche von 3 m gemäß § 8 Abs. 6 LBauO eingehalten wird und der Bestand eine Grenzbebauung darstellt.

Das gesamte Vorhaben auf den Flurstücken 52 und 68 ist städtebaulich vertretbar, denn Wohnnutzung ist Bestandteil und gilt als Hauptnutzung gemäß § 5 BauNVO.

#### 4.1.2. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, wie in Punkt 4.1.1. erläutert. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die hier vorliegende Konzeption bildet aus Sicht der Verwaltung die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ist im Sinne der Innenentwicklung sowie der Schaffung von neuem Wohnraum zu begrüßen. Somit wird die erforderliche Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze nach Osten im südlichen Grundstücksbereich und die Befreiung für eine Wohnnutzung anstelle einer Nebennutzung im rückwärtigen Bereich empfohlen.

#### 4.2. Bebauung der Flurstücke 50 und 51

Auf den Flurstücken 50 und 51 befindet sich die gesamte westliche Grenzbebauung außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Ausgehend von der Leininger Straße sind die Müllsammelanlage sowie die Garagen, das rückwärtige Wohngebäude und die davon nördlich liegenden Garagen betroffen. Zudem sind das Doppelhaus entlang der Leininger Straße, das rückwärtige Doppelhaus sowie die dazu parallel liegenden Garagen teilweise betroffen.

##### 4.2.1. Prüfung des Vorhabens entsprechend der Einfügung in die nähere Umgebung

Hinsichtlich der beiden Flurstücke 50 und 51, welche nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen, muss sich das Vorhaben in die nähere Um-

gebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben zulässig „wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Die nähere Umgebung des Grundstücks weist Wohngebäude sowie Nebengebäude auf, welche teilweise landwirtschaftlicher Nutzung (bspw. auf dem zu prüfenden Grundstück) unterliegen. Auch einzelne Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung verortet (bspw. Leininger Straße 11A, 7 und Hintergasse 4 sowie 16). Somit entspricht die Umgebung einem faktischen Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO, demnach ist das Vorhaben bzgl. seiner Art (Wohnen) nach § 34 Abs. 2 BauGB zulässig.

Weiterhin wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt.



### **Darstellung des Plangebiets und der Abgrenzung der Einbeziehung für die Maße o. M.**

- Einbeziehungsgebiet ■ Entwicklungsgebiet ■ nach § 34 BauGB zu beurteilender Bereich
- Bebauungstiefe ■ Bebauungsgrenze

In dem voranstehenden Plan sind sowohl das Entwicklungsgebiet als auch der Bereich, welcher zur Prüfung von § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen wird, dargestellt.

Die umgebende Bebauung weist zwei Geschosse als maximale Höhe aus, bspw. Leininger Straße 2, 13 und Hintergasse 16-22. Das Konzept sieht ebenfalls eine Bebauung mit zwei Geschossen vor.

Die Traufhöhen messen bei den genannten Gebäuden etwa zwischen 6 m und 7 m, somit fügt sich das Vorhaben mit einer Traufhöhe von ca. 6 m der Wohngebäude in den Bestand ein. Die Firsthöhen liegen bei diesen Gebäuden bei max. ca. 10 m, auch diesbezüglich fügen sich die Hauptgebäude des Vorhabens mit einer Firsthöhe von 10 m ein.

Die Dachform ist nach § 34 Abs. 1 BauGB kein Einfügenskriterium eines Bauvorhabens. Jedoch sind Satteldächer in dem Vorort Eppstein sehr prägend, aus diesem Grund wurde hierauf besonderer Wert bei der Entwicklung des Konzepts gelegt, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen.

Somit entspricht das Vorhaben bzgl. seiner Maße und der ortstypischen Gestaltung die der Umgebung.

Zur Beurteilung der faktischen Baugrenze kann der bestehende Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ und die daraus entwickelte tatsächliche Bebauung miteinbezogen werden. Die Erschließung erfolgt hier jedoch von der Hintergasse aus. Es besteht eine doppelreihige Wohnbebauung, auch die Grundstückstiefen sind vergleichbar mit etwa 65 m gegenüber den 75 m der zu bebauenden Grundstücke. Auch die an den Flurstücken 52 und 68 östlich angrenzende Kirche kann somit herangezogen werden. Denn die Kirche stellt zwar ausgehend von der Leininger Straße eine Ausnahme dar, doch durch die Einbeziehung der Bebauung in der Hintergasse ergibt sich eine höhere Bautiefe und die Kirche verliert den Status als Ausnahme. Die Baulinie, welche von der Kirche vorgegeben wird, wird von dem Konzept auf den betreffenden Grundstücken eingehalten, wie in Anlage 1 nachzuvollziehen ist. Die Bautiefen der Hauptgebäude des Konzeptes stimmen mit dem des Bestandes überein. Der Bestand weist eine Wohnbebauung bis ca. 40 m abseits der Straße auf, der städtebauliche Entwurf sieht ebenfalls eine Wohnbebauung von etwa 40 m Grundstückstiefe vor, auf den Flurstücken 50 und 51. Auch die Garagen nehmen Bezug auf die Baugrenze, welche von der Kirche vorgegeben wird und fügen sich daher in die Umgebung ein.

Relevant für die Einfügung ist auch die tatsächlich überbaute Fläche der Hauptgebäude. Das Wohngebäude des Vorhabens, welches an der Leininger Straße liegt, umfasst etwa 180 m<sup>2</sup> und fügt sich aufgrund der umgebenden Maße von 129 m<sup>2</sup> (Leiningerstraße 11), 185 m<sup>2</sup> (Leininger Straße 6) bis 195 m<sup>2</sup> (Leininger Straße 11 A) in den Bestand ein.



Die rückwärtige Bebauung ist bezüglich der tatsächlich überbauten Fläche nur schwer zu greifen. Die Umgebung weist überwiegend Stallungen und Scheunen auf, sodass die Versiegelung eine andere ist, als bei einer Wohnnutzung. Das resultiert aus unterschiedlichen Anforderungen an die Gebäude. Hier kann jedoch wieder auf die Bebauung, welche aus dem Bebauungsplan „Eppstein, Hintergasse“ entlang der Hintergasse entstanden ist, zurückgegriffen werden. Auch hier befindet sich im rückwärtigen Bereich meist eine Wohnnutzung und die Versiegelung ist daher reduzierter. Somit fügt sich das Vorhaben auch diesbezüglich ein. Weiterhin wirkt sich eine Entsigelung positiv auf den Boden aus, da die Versiegelung verringert wird.

Wichtig für die Einfügung ist, dass die Haus-Hof-Bauweise aufgegriffen wird. Die Haus-Hof-Bauweise wird durch eine meist einseitige Grenzbebauung in Form von Einzelhäusern geprägt. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird meist durch quer zur Straße stehende Gebäude in Form von Hausgruppen „geschlossen“. Das Konzept nimmt die einseitige Grenzbebauung im westlichen Grundstücksbereich auf, gleichzeitig wird durch die bestehenden Scheunen im rückwärtigen Gartenbereich die Geschlossenheit zunächst aufgenommen.

Das Vorhaben ordnet sich somit bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche sowie seiner Bauweise in die umgebenden Strukturen ein.

Bodenrechtliche Spannungen, welche nur aufgrund von Versiegelung bei dem vorliegenden Konzept zu erwarten wären, können ausgeschlossen werden, da eine Entsigelung der Flächen stattfindet. Mit weiteren bodenrechtlichen Spannungen ist nicht zu rechnen. Auch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bei der Umsetzung des Konzeptes auf den Flurstücken 50 und 51 gewahrt.

#### 4.2.2. Fachliche Einschätzung bzgl. der Einfügung in die nähere Umgebung

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit nach § 34 BauGB werden erfüllt: Die Erschließung ist gesichert, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Unterschrift

Anlage:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept vom 06.12.2018 für das Grundstück „Leininger Straße 12 und 14 in Eppstein“